

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00575 vom 19. April 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00575](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00575)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00575 du 19 avril 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00575 del 19 aprile 2016

## Regeste

Bauverweigerung | Bauverweigerung; Kernzonenvorschriften: Firstrichtung; Dachaufbauten/Quergiebel. Mit Einhaltung der primären Bauvorschriften können die Kernzonenvorschriften nicht einfach ausser Kraft gesetzt werden. Letztere sehen vor, dass die Hauptfirstrichtung von Bauten so zu wählen ist, dass eine optimale Einordnung in den Altbestand erreicht wird (E. 4.5). Ob es sich um einen - untypisch ausgestalteten - Quergiebel oder um eine Dachaufbaute handelt, ist nicht massgeblich. Die einseitige Dachgestaltung mit den übergrossen "Quergiebeln" steht im Widerspruch zu Sinn und Zweck der Kernvorschriften. Die Würdigung der Einordnung durch die Vorinstanz ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden (E. 5.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

### E. 2

Die zwei geplanten identischen Mehrfamilienhäuser mit Schrägdach und gemeinsamer Tiefgarage sollen horizontal leicht versetzt, parallel zueinander auf einem leicht abfallenden Hangplateau längs zur allgemeinen Hangrichtung zu stehen kommen. Die beiden geplanten Baukörper weisen einen längsrechteckigen Grundriss mit einer Länge von 27,30 m und einer Breite von 10,80 m auf. Die Mehrfamilienhäuser treten zweigeschossig in Erscheinung und verfügen über zwei Dachgeschosse. Westseitig ist jeweils ein mittiger Quergiebel vorgesehen, ostseitig eine beidseitig von Giebellukarnen flankierte Schleppgaube. Westseitig sind im Obergeschoss unter dem Vordach durchlaufend erscheinende Balkone geplant. Das Baugrundstück ist nach der Bau und Zonenordnung der Gemeinde Boppelsen vom 31. März 1995 (BZO) der Kernzone KII zugewiesen.

### E. 3.1

Im Bereich der Würdigung ästhetischer Gesichtspunkte nach kantonalem Recht ist das Baurekursgericht nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen und insbesondere auch eine Ermessenskontrolle durchzuführen (§ 20 Abs. 1 lit. c VRG). Es handelt sich indes nicht um eine völlig freie Angemessenheitskontrolle. Vielmehr ist zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs praktische Konkordanz herzustellen. Das Baurekursgericht muss den angefochtenen Entscheid deshalb unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde überprüfen. Dabei hat es sich mit den Beweggründen der örtlichen Baubehörde auseinanderzusetzen. Abgesehen

von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme rechtfertigt sich allerdings keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition der Vorinstanz (vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.532, E. 3.3 – 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3 – 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.). Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich überdies für die Gemeinde ein Spielraum auf tun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht geöffnet wird (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2).

### **E. 3.2**

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

### **E. 4.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 4.2**

Gemäss Art. 3 BZO haben die Vorschriften für die Kernzonen die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst dabei den alten, gewachsenen Dorfkern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung. Alle Bauvorhaben in den Kernzonen haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortbildes (Art. 7 Abs. 1 BZO). Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird (Art. 9 Abs. 2 BZO).

### **E. 4.3**

Die Vorinstanz schützte die Verweigerung der Baubewilligung durch den Beschwerdegegner im Wesentlichen mit der Begründung, die Firstrichtungen und damit die Längsachsen der bestehenden Gebäude in den Kernzonen I und II würden mehrheitlich in Richtung Südwest-Nordost bis Nordwest-Südost verlaufen. Die besagte Ausrichtung treffe namentlich auch auf die Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück zu. Auf diese Weise zeige sich eine harmonisch gewachsene Siedlungsstruktur, in welche die einzelnen Gebäude als Teil eines Ganzen eingebunden erschienen. Demgegenüber würden sich die Längsachsen der geplanten Gebäude praktisch in einem rechten Winkel

buchstäblich quer zur vorherrschenden Richtung stellen. Es fehle damit der erforderliche Bezug zum Dorfkern. Die auf diese Weise hochaufragenden südlichen Giebelfassaden würden dem leicht tiefer liegenden schützenswerten Dorfkern mit seinen zahlreichen inventarisierten Einzelgebäuden zugewandt sein und eine nicht gerechtfertigte dominierende Wirkung entfalten. Der Mangel sei an der äusserst exponierten Lage des Baugrundstücks wegen der Länge sowie der parallelen Anordnung der beiden identischen Häuser umso augenfälliger.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen im Wesentlichen vor, aus dem Erfordernis des objektiven Beurteilungsmassstabes folge, dass ein Bauvorhaben aus ästhetischen Gründen nicht verweigert werden dürfe, wenn sich die Gestaltung als vertretbar erweise. Unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie sei bei der Interessenabwägung zu beachten, dass die öffentlichen Interessen mit den sogenannten "primären Bauvorschriften" weitgehend gewahrt seien. Ausserhalb dieses Rahmens erschöpfe sich das Interesse der Öffentlichkeit darin, nicht in ihrem ästhetischen Empfinden beeinträchtigt zu werden. Der Ermessensspielraum der Baubehörde bei der Auslegung des Begriffs der "befriedigenden Gesamtwirkung" sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Regel zugunsten der Bauherrin eng zu ziehen. Die Firstrichtung sei kein objektiver Grund, welcher eine Bauverweigerung rechtfertigen könnte. Zudem erscheine eine Bauverweigerung mit dieser Begründung schon deshalb unverhältnismässig, weil eine andere Firstrichtung zusätzliche empfindliche Ausnützungseinbussen zur Folge hätte. Die Firstrichtungen in den Kernzonen I und II würden auch nicht nach einem einheitlichen Muster verlaufen. Die Firstrichtung in Boppelsen stelle keine besondere ortsbauliche Eigenart dar. Eine Firstrichtung Südwest-Nordost bis Nordwest-Südost sei zur Herstellung eines Bezugs zum Ortskern nicht erforderlich; dieser sei durch die vergleichbaren Bauvolumina und grossen Dachflächen der projektierten Mehrfamilienhäuser gegeben. Das Baugrundstück erscheine zudem nicht als exponiert. Es sei allein vom südlich gegenüberliegenden Hang am anderen Ende des Dorfes von Weitem einsehbar.

#### **E. 4.5**

Wie der Beschwerdegegner zu Recht geltend macht, können mit Einhaltung der primären Bauvorschriften die Kernzonenvorschriften nicht einfach ausser Kraft gesetzt werden. Die primären Bauvorschriften sowie die Kernzonenvorschriften sind kumulativ einzuhalten. Letztere sehen vor, dass die Hauptfirstrichtung von Bauten so zu wählen ist, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird. Die Firstrichtung stellt ein objektives Kriterium für eine gute Einordnung dar. Das Baurekursgericht setzte sich in seinem Entscheid mit den Ausführungen der Baubehörde auseinander und gelangte nach Durchführung eines Augenscheins zur Auffassung, dass bereits in Bezug auf die Stellung bzw. Firstrichtung der geplanten Gebäude nicht von einer "guten" Einordnung bzw. einer "optimalen Einfügung" gesprochen werden könne. Wie auch aus den Orthofotos und auf verschiedenen Bildern ersichtlich ist, verläuft die Haupt firstrichtung, insbesondere in der näheren Umgebung der projektierten Bauten, von Südwest-Nordost bis Nordwest-Südost. Daran vermögen vereinzelte andere Firstrichtungen, vornehmlich kleinerer Gebäude, nichts zu ändern. Die Würdigung der Einordnung der identischen und parallel angeordneten Gebäude, welche praktisch quer zur vorherrschenden Richtung und auf einer über dem Schwerpunkt des alten Ortskerns erhöhten Lage stehen sollen, ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

### **E. 5.1**

Art. 10 BZO stellt sodann verschiedene Vorgaben bezüglich Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte auf. So sind Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen (Art. 10 Abs. 1 BZO). Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppgauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen (Art. 10 Abs. 2 BZO). Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach (Art. 10 Abs. 3 BZO). Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten (Art. 10 Abs. 5 Satz 1 BZO). Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden (Art. 10 Abs. 6 BZO). Dacheinschnitte sind nicht gestattet (Art. 10 Abs. 7 BZO).

### **E. 5.2**

Das Baurekursgericht erwog, dass die sogenannten "Quergiebel" die Häuser optisch aus dem Gleichgewicht kippen liessen, das heisst sie führten zu einem einseitigen optischen Übergewicht und damit zu einem unausgewogenen gestalterischen Erscheinungsbild, was vom Dorfkern betrachtet an der leicht erhöhten Lage besonders ins Auge falle. Im Weiteren sei die Giebelfassade unter dem Quergiebel weitgehend offen gestaltet, sodass im ersten Dachgeschosse ein in die Ebene des Hauptdaches eingeschnittener Balkon entstehe und darüber das zweite Dachgeschoss belichtet werde. Faktisch resultiere ein überdachter Dacheinschnitt, der sich über beide Dachgeschosse erstrecke, was nach der BZO bei Dachaufbauten nicht erlaubt sei. Mit der vorliegenden, für einen Quergiebel eher untypischen Ausgestaltung werde das Hauptdach zur Schaffung eines Aussenraumes im ersten Dachgeschoss und zur Belichtung des zweiten Dachgeschosses aufgebrochen. Dies stehe im Widerspruch zu Sinn und Zweck der genannten Kernzonenvorschriften und wäre deshalb gestützt auf die allgemeinen Einordnungsvorschriften auch dann nicht zulässig, wenn das fragliche Bauteil nicht als Dachaufbaute, sondern als Quergiebel qualifiziert würde. Der Dorfkern von Boppelsen zeige eine weitgehend geschlossene, ruhige Dachlandschaft. Dieses Charakteristikum sei zu erhalten, was mit der vorliegenden Dachgestaltung nicht gelinge.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführenden machen hiergegen geltend, dass es unerheblich sei, ob durch den geplanten Quergiebel – um einen solchen und nicht um eine unzulässige Dachaufbaute handle es sich – das Hauptdach zur Schaffung eines Aussenraumes im 1. Dachgeschoss aufgebrochen werde. Die unterhalb des Daches geplanten Balkonbrüstungen seien nämlich fassadenbildend. Zudem gäbe es in der Kernzone vergleichbare Beispiele von Quergiebeln.

### **E. 5.4**

Ob es sich vorliegend um einen – untypisch ausgestalteten – Quergiebel oder um eine Dachaufbaute handelt, ist nicht massgeblich. Die Wahrnehmung des Beschwerdegegners wie auch der Vorinstanz, die einseitige Dachgestaltung mit den übergrossen "Quergiebeln" lasse die Häuser optisch aus dem Gleichgewicht kippen und führe zu einem unausgewogenen Erscheinungsbild, wird durch die Akten und die eingereichten Bilder bestätigt. Die identischen Bauten stechen optisch störend hervor und dominieren aufgrund ihrer exponierten Lage in negativer Weise die bauliche Umgebung mit ihrer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft. Dies steht im Widerspruch zu Sinn und Zweck der

Kernzonenvorschriften betreffend Dachgestaltung. Es ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht von einer guten Einordnung gemäss Art. 7 Abs. 1 bzw. Art. 9 Abs. 2 BZO ausgegangen und zum Schluss gekommen ist, dass das Bauvorhaben zu Recht verweigert wurde.

#### **E. 6**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.). Da die Mängel vorliegend nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, ist die Baubewilligung auch nicht unter Nebenbestimmungen zu erteilen.

#### **E. 7.1**

Der vorinstanzliche Entscheid ist nach dem Gesagten nicht rechtsverletzend. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

#### **E. 7.2**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführenden, je hälftig, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag, aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Zudem sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.